

【7-5-f】

歴史的市街地における路地の分布及び再生への課題

-新潟市下町地域を対象として-

A distribution of alleys in historic urban area and problems on regeneration

-A case of Shimachi district in Niigata city-

渡辺 篤史*1

Atsushi WATANABE

岡崎 篤行*2

Atsuyuki OKAZAKI

抄録 “Shimomachi district” is historic urban area where historic buildings are left. A lot of alleys are distributed same as historic buildings. A form of alleys is classified into three forms, and there is a local difference for distribution. However, some buildings adjacent to an alley does not obey the Building Standard Law. And there are problems that some buildings become an vacant house and a dillapidated house. Therefore plan to regenerate alleys is necessary.

Keywords *Traditional Areas, Alleys, Lot-frontage requirement, Vacant house, Dillapidated house*

歴史的市街地, 路地, 接道義務, 空家, 老朽住宅

1 研究の背景と目的

新潟市下町地域^{しもまち}は江戸時代から形成され、町割や歴史的建造物が残る歴史的市街地である。路地は町の歴史を表し、住民のコミュニティの場ともなる。しかし、路地に面する建物のうち、建築基準法の接道義務を満たさず、建築物の老朽化という問題を抱えているものがある。また、幅員が狭く、高密度に建物が建てられていることから、防災面においても問題がある。そこで、路地を含む地区の再生を考える必要性がある。全国的にも東京都中央区月島や京都市などで、工区分型一団地認定や連担建築物設計制度を利用し路地を再生する事例が出てきているが、拡幅を前提とするため、路地としての魅力が継承されるか問題である。

これまでに古町通周辺における路地の利用形態に関する研究¹⁾はあるが下町全域における研究はない。また他の地域においても街区と路地の関係性に関する研究²⁾や路地における住民の意識と行動に関する研究³⁾があるが、路地の分布状況を含み再生への課題を研究したものはない。そ

こで本研究では下町地域全域における路地の分布状況と再生にあたっての課題を明らかにすることを研究の目的とする。

2 研究方法

本研究において路地を次の3項目すべてを満たすものと定義する。

- ①私有地内の通路であること
- ②平常自動車交通に利用されないこと
- ③袋路状の場合、2軒相当以上の敷地へのアプローチであること

また、榎谷小路から北の地域(図1の太線の範囲内)を下町地域とし研究対象とする。

本研究は①下町全域において定義に適合する路地を抽出し、路地の分布とその形態を把握し(全域調査)、②全域調査の結果を基に、下町地域において典型と思われる路地において幅員、路地に面する建築物の利用状況、老朽度に関して調査を行う(詳細調査)。

*1新潟大学大学院自然科学研究科 博士前期課程

Graduate Student, Graduate School of Science and Technology, Niigata Univ.

*2新潟大学工学部建設学科 助教授・工博

Assoc. Prof. Dept. of Civil and Architecture, Faculty of Eng., Niigata Univ., Dr. Eng.

3 下町全域における路地の分布

3-1 路地の分布状況

下町地域全域において、本研究における路地の定義を満たすものを現地調査した結果が図1である。路地は下町地域に広く分布し、その件数は484件、総延長約21km、路地に面する住戸は2301戸に及ぶ。

町丁毎に、路地にのみ面する住戸の割合を比較するために路地住戸率⁽²⁾を定義する。路地住戸率は、形成時期が比較的早い古町・本町地域の北部、洲崎町地域、毘沙門島地域、上島地域で高い。路地住戸率の下町全域における平均値は26%、最大値は西堀通11番町の70%である(図2)。路地再生を行っている東京都中央区月島において路地住戸率は43%である⁽³⁾。下町において40%を超える町丁は167町丁中27町丁あり、下町における路地は再生を行っている地域と遜色のない町丁もある。これらの結果から路地は下町地域の特徴といえる。

3-2 路地の形態

下町地域における路地の形態を3タイプ(表1)のように分類することができた。①通り抜け型路地とは通りから別の通りへ通り抜けることができる路地である。②袋路型路地とは通りから別の通りに通り抜けることができず

行き止まりになっている路地である。③枝分かれ型路地とは路地の途中から別の路地が分岐している路地である。

下町地域全域においては路地の件数は、①通り抜け型が167件(34%)、②袋路型が277件(53%)、③枝分かれ型が40件(8%)と袋路型路地が多い。路地の総延長は①通り抜け型が8160m(38%)、②袋路型が7700m(36%)、③枝分かれ型が5495m(26%)で通り抜け型が多い。路地にのみ面する住戸数は①通り抜け型が792戸(34%)、②袋路型が916戸(40%)、③枝分かれ型が133戸(20%)で袋路型路地が最も多くなった。これらの結果から、下町全域では袋路型路地が比較的多く分布するといえる。

次に路地の形態毎の分布を見ると次のようなことが言える。①通り抜け型は古町・本町地域、上島地域において、②袋路型は洲崎町地域、下島地域において、③枝分かれ型は寺院を含むもしくは隣接する地域や形成時期の異なる地域の境目において比較的多く分布する(図1)。このように路地の形態の分布に地域差が生じる要因のひとつとして、町割形態との関係が考えられる。⁽⁴⁾

3-3 路地と歴史的建造物

路地と歴史的建造物との関係を明らかにするため、路地歴建率⁽⁵⁾を定義する。その結果、路地歴建率は29%と

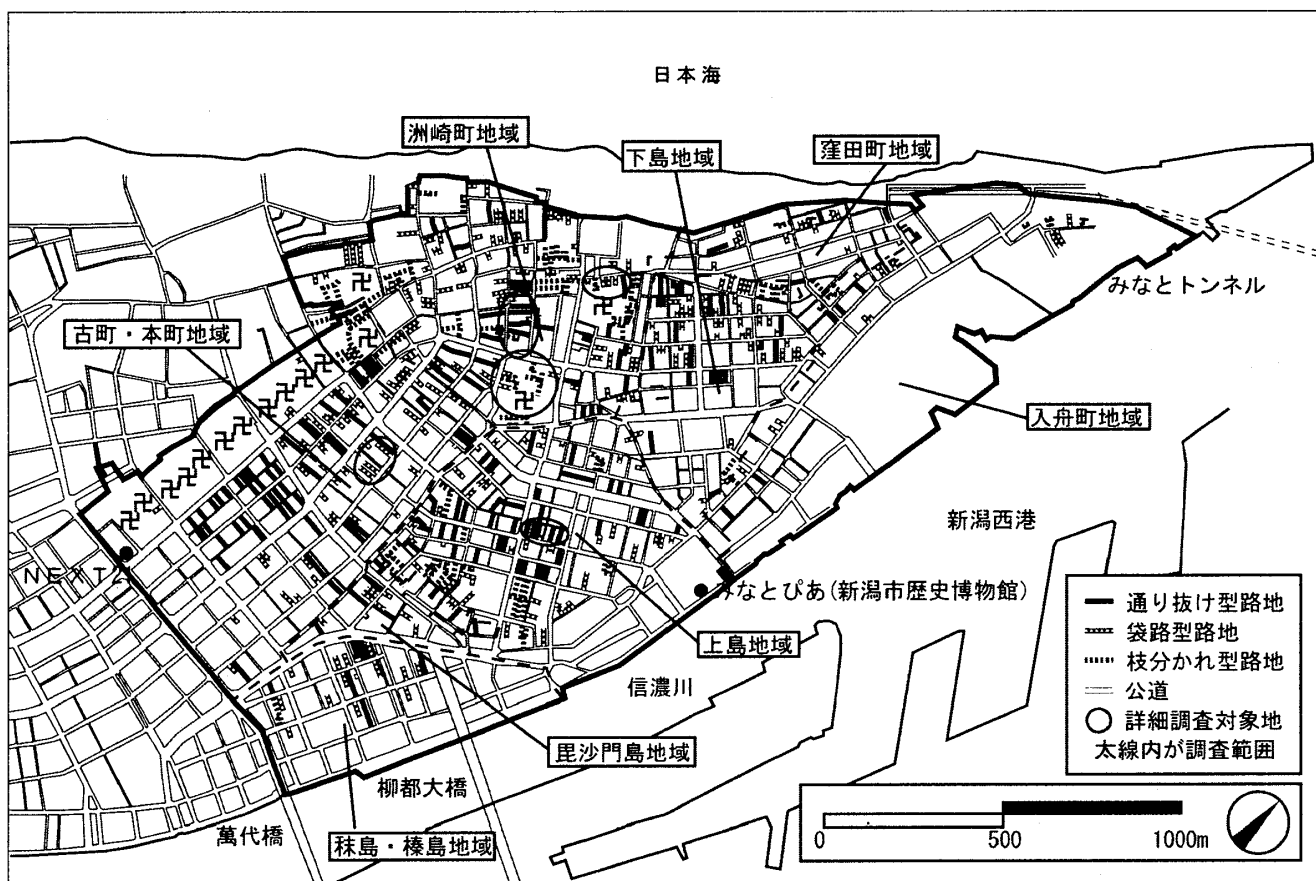


図1 下町地域における路地の分布⁽³⁾

なった。下町地域における歴史的建造物の平均残存率は約13%であり、通りに比べ路地内に歴史的建造物が多く残っている。

次に、路地の形態と路地にのみ面する歴史的建造物数との関係を見ると①通り抜け型路地において304戸(46%)、②袋路型路地において227戸(34%)、③通り抜け型路地において133戸(20%)であり、通り抜け型路地に多い。また路地歴建率①通り抜け型路地は38.4%、②袋路型路地は24.8%、③枝分かれ型路地は22.4%で通り抜け型路地が高くなった。これらの結果から通り抜け型路地において歴史的建造物が他の形態よりも多いといえる(表1)。

また、地域別に路地歴建率を見ると古町・本町地域、上島地域、洲崎町地域で高い。とりわけ上大川前通において路地歴建率が高い町丁が多くなった(図3)。

4 路地の特徴と課題

下町地域全域における路地の分布状況、路地の形態、路地住戸率、路地歴建率をもとに表2にあげる5地区23件155戸において詳細調査を行った。対象地には路地の形態に偏りがなく、下町地域における典型的と考えられる地区を選出した。

4-1 路地の幅員

路地の幅員を建物壁面間で実測した結果が図4である。0.9m未満のものが4件、0.9m以上1.8m未満のものが12件、1.8m以上のものが7件という結果になった。この結果と路地の形状、延長から路地の中に面して建築を行う際の方法を推測、分類した。その結果が図5であり、路地の中に面して接道する場合、次にあげる3通りに路地を分類することができた。(a)通り抜け型路地であつ延長が60m以下であり、幅員が1.8m以上の路地は下町全域において約1割存在すると考えられる。それらの路地にのみ面して接道する場合、建築審査会の同意の下、道路中心線から1.35m以上4m未満壁面線を後退することで建築を行うことが可能である。(b)通り抜け型路地の内、延長が60m超、もしくは袋路型、枝分かれ型において幅員が1.8m以上のものは約2割存在すると考えられる。それらの路地にのみ面して接道する場合、2項道路として扱われ、道路中心線から2m壁面線を後退させることで建築が可能である。(c)路地の形態に関係なく幅員が1.8m未満のものは約7割存在すると考えられる。それらの路地にのみ接道する場合、まず建築審査会から道路として認定してもらう必要があると考えられる。

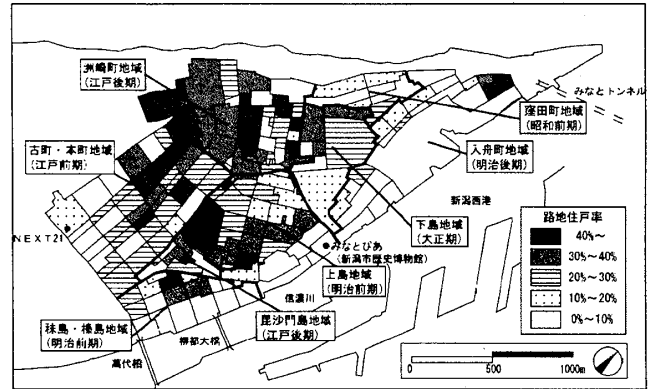


図2 路地住戸率⁽³⁾

表1 路地の形態

路地の形態 (太線:路地)	路地の形態			合計
	(1)通り抜け型	(2)袋路型	(3)枝分かれ型	
路地の件数	167 (34%)	277 (53%)	40 (8%)	484
路地の総延長 (m)	8160 (38%)	7700 (36%)	5495 (26%)	21355
路地に面する 住戸数	792 (34%)	918 (40%)	593 (26%)	2301
路地に面する 歴史的 建造物数	304 (46%)	227 (34%)	133 (20%)	664
平均延長(m)	48.9	27.8	137.4	44.1
平均住戸数	4.7	3.3	14.8	4.8
路地歴建率	38.4%	24.8%	22.4%	28.9%

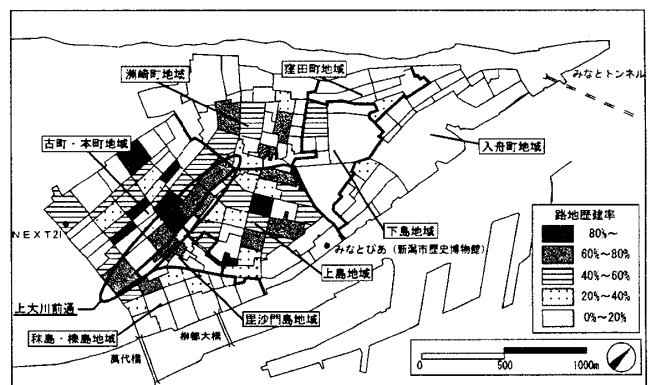


図3 路地歴建率

表2 詳細調査対象地

町丁名	路地街区			合計		
	(1)通り抜け型 路地街区	(2)袋路型 路地街区	(3)枝分かれ型 路地街区			
密附町の一部	通4 袋1 枝1	本町通11 番町の一部	横七番町通1丁目、夕 栄町、菅根町のそれ ぞれ一部	23		
対象 路地件数	通5 袋1	袋3	通1 袋4 枝1	155		
対象住戸数	37	19	39	43		
対象歴史的 建造物数	9	5	8	9		
路地歴建率	24%	26%	47%	13%	21%	23%

通…通り抜け型路地 袋…袋路型路地 枝…枝分かれ型路地

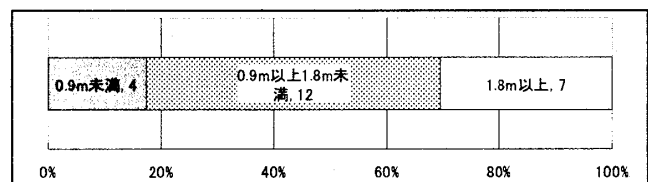


図4 路地の幅員

4-2 路地に面する建物

路地に面する建物 155 棟を外観から空家であるかどうか、老朽化しているかどうかを調査した。老朽化の基準は、表3に示すとおりで、外観から見て柱・棟・軒が歪んでいるものを老朽化しているとした。

路地にのみ面する建物の約10%が空き家である。また約14%が老朽化している。全国における空家の割合は約12%、老朽住宅の割合は約6%⁷⁾であり、老朽住宅の割合は全国平均より高い。よって路地に面する建物のうち老朽住宅の割合が高いことがわかる。

次に建築年数と空家化・老朽化の関係を見る。一般建造物⁶⁾において空家が7%であるのに対し、歴史的建造物における空家は27%である。また、一般建造物における老朽化は9%に対しては歴史的建造物における老朽化は31%である(図6)。

歴史的建造物・一般建造物ともに、空家のうち老朽化しているものの割合が約5割と在宅のものに比べ高くなった。したがって、路地に面する建造物において、空家における老朽化を防ぐことが課題と考えられる(図6)。

5 結論

(1) 下町地域には総数484件、全長約21kmにも及ぶ路地が存在し26%の住戸が路地のみ面に面している。路地の再生を行っている地域と遜色のない町丁も167町丁中27町丁あり、路地は下町地域の特徴といえる。

(2) 路地を①通り抜け型路地②袋路型路地③枝分かれ型路地に分けることができる。下町地域においては袋路型路地が比較的多く見られ、形態毎に分布を見ると地域差がある。

(3) 路地にのみ面する住戸のうち29%が歴史的建造物で路地内における残存率が高い。歴史的建造物が多く見られる路地の形態は通り抜け型路地である。

(4) 約7割の路地で路地のみ面に面して建築を行う場合、建築審査会に道路として認定を求める必要がある。また路地内において老朽化しているものの割合が高く、とりわけ空家における老朽化が目立つ。

(5) 下町地域における路地は特徴の一つといえる一方、接道義務を満たせなかったり、空家化や老朽化といった課題を抱え路地の再生を考える必要がある。今後路地再生の方法として、現状の法律上考えられる策としては、空家化・老朽化を防ぐための助成制度の創出などが考えられる。また、建築基準法の緩和も必要と考えられる。

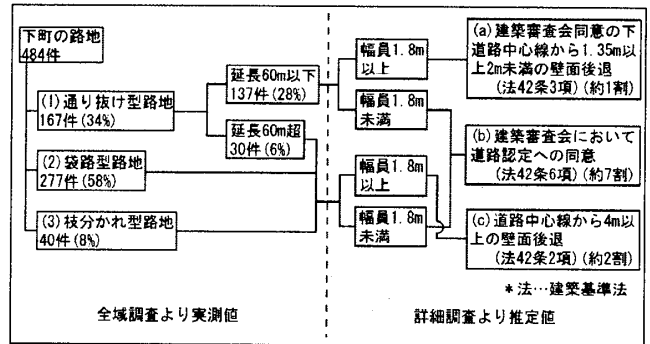
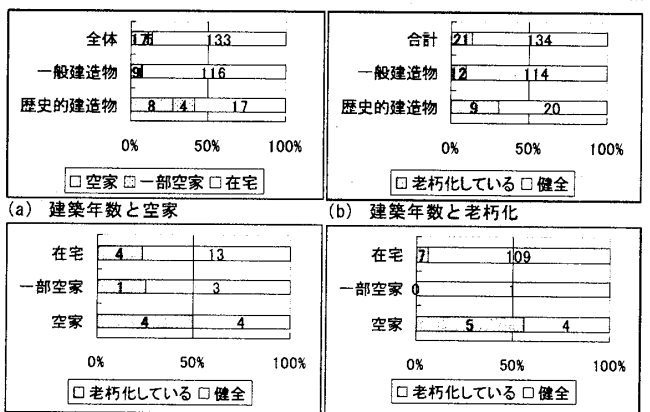


図5 路地の分類

表3 老朽度の基準

健全	建物主要部分に損傷がなく、補修の必要があっても、外壁・雨どいなど部分的手入れで補修できるもの。
老朽化している	建物主要部分(柱・棟・軒)が歪んでいるもの。



(c) 歴史的建造物と空家化・老朽化 (d) 一般建造物と老朽化

図6 路地に面する建造物の空家化・老朽化

【補注】

- (1) 戦前に建設された建造物
- (2) 路地住戸率 = (路地のみ面に面する住戸数 / 全住戸帯数) * 100 (%)
- (3) 地域名、形成時期は参考文献4)による
- (4) 参考文献6)における町割形態と路地の形態が一致するところもあるが、他の要因も考えられる。
- (5) 路地歴建率 = (路地のみ面に面する歴史的建造物の住戸数 / 路地のみ面に面する住戸数) * 100 (%)
- (6) 歴史的建造物以外の建造物

【参考文献】

- 1) 樋口忠彦・木戸雄一・鈴木孝弘「路地の類型と利用形態に関する研究 - 新潟市・古町周辺地区をケーススタディーとして」日本建築学会北陸支部研究報告集 1992.7 p385-388
- 2) 材野博司他「既成市街地における建築奥行と路地率から見た街区寸法に関する考察 - 街区寸法に関する考察・その1 -」日本建築学会論文報告集第334号 p139-146
- 3) 太田光則他「都市の歴史的市街地における集住環境の研究 I - 細街路空間における住民の意識と生活行為の関わりについて -」日本建築学会大会学術講演梗概集 1996.9 p437-438
- 4) 貝瀬秀人・樋口忠彦「町の段階的な拡大過程からみた新潟市下町の特性に関する研究」日本建築学会大会学術講演梗概集 2003.9 p315-316
- 5) 川崎興太「低層高密度市街地での路地を活かした建て替え制度に関する研究 - 東京都中央区月島地区における地区計画と工区区分型一団地認定を併用した制度設計 -」日本都市計画学会都市計画報告 2003.4 p37-42
- 6) 五十嵐浩・樋口忠彦「町のまとまりと敷地規模による建物配置のタイポロジー - 新潟市下町地域を対象として -」日本建築学会大会学術講演梗概集 2003.9 p317-318
- 7) 総務省統計局「住宅・土地統計調査速報集計結果」1999.7